

Catastro y Registro de la Propiedad

Hacemos un corto trabajo, con ideas ceñidas, para mayor relieve de las mismas.

CATASTRO.—En esencia es la reproducción gráfica de la superficie terrestre, con las circunstancias y requisitos necesarios a su finalidad.

Se precisan sus varias finalidades : base para la distribución fiscal o contributiva, y servicio de estadística al Estado en sus múltiples aplicaciones : desde la planificación estatal de cultivos y sus variaciones, según las necesidades nacionales, hasta las de redistribución de tierras en regímenes nuevos de propiedad, etc. Será base indispensable para la acertada labor política del Estado en sus múltiples direcciones sociales, económicas, jurídicas, etc. Lleva consigo la determinación física de las fincas y su evaluación.

¿ Puede formarse un Catastro que no sea jurídico?

Considerar el Catastro como reproducción gráfica de la corteza terrestre es idea acertada, pero imprecisa. Aquella reproducción no es nada : no hay todavía líneas que configuren las fincas. La reproducción catastral, si ha de ser algo, será la de la superficie terrestre, determinada y dividida planimétricamente en fincas.

Ahora bien : finca es unidad de dominio. Señalar gráficamente las fincas, delimitarlas gráficamente en el plano catastral, no es otra cosa que delimitar dominios. Problema netamente jurídico. Al trazar en el plano las líneas que encierran la finca, señala un dominio y un titular, previamente determinados.

Es la base fundamental para su creación. Por lo tanto, operamos con material jurídico. Sin él, todo falla y vacila. De otro modo, mal podría servir para su finalidad fiscal (distribución de impuestos a los propietarios reales de las fincas) o estadística (a efectos sociales y políticos derivados de su conocimiento).

Esto no significa que el Catastro aborda y resuelve un problema jurídico, de propiedades, dominios o fincas, sino tan sólo que necesita servirse de material jurídico. Si dispone del mismo, por hallarse elaborado de antemano, separada y específicamente, lo utilizará, sin duda. Y si, por no existir, toma a su propio cargo su elaboración, obrará en campos extraños a su finalidad.

Es un material, el jurídico, que necesita imperiosamente, para la obra que emprende, al igual que el constructor precisa cemento para la ejecución de su obra. Cuando afirmamos que el Catastro ha de ser jurídico, no podemos dar a esta expresión otro sentido que el expresado. El Catastro, para su finalidad, ha de ser general, o sea, de todas las fincas del territorio de aplicación de aquél.

Para delimitar dominios o fincas en unidades que, a su vez, se identifican jurídicamente con el titular del dominio, entra en juego todo el sistema jurídico, que alcanza al campo inmenso del régimen inmobiliario, netamente jurídico. Panorama gigantesco: títulos, escrituras, contratos, posesiones, documentos, adquisiciones y transmisiones civiles, registrales, administrativas, Jueces, Registradores, Notarios, funcionarios, etc., etc.

ALGO MÁS *que la pregunta del Perito del Catastro*, desplazado al campo, al labriego, aunque sea el mismo propietario: «¿De quién es esta finca? ¿Hasta dónde llega?...»

Pues bien: el Catastro habrá de pedir ayuda jurídica para realizar su labor, no jurídica esencialmente, pero que, no obstante, sin esa base jurídica le conducirá al fracaso. La pedirá angustiosamente.

Y su resultado será tan perfecto o imperfecto como sea perfecta o imperfecta la ayuda jurídica que le sea prestada, o como lo sea la empresa jurídica que tome a su propio cargo, por carencia de aquella ayuda.

En el sistema jurídico inmobiliario actual no hay en España más verdad jurídica incontrovertible que la que muestra el Registro de la Propiedad. Verdad que se impone como tal a los particulares y

a los mismos Tribunales por imperativo de la ley. No por capricho de la misma, sino como la superación lograda del sistema jurídico inmobiliario más perfecto, racional, humano y flexible del panorama mundial logrado en un centenar de años, por la aplicación de millares de inteligencias puestas al servicio teórico y científico del problema jurídico que pretendieron resolver, y por el esfuerzo diario de los profesionales, prácticamente dedicados a la aplicación personal de la tarea: Notarios y Registradores de la Propiedad.

El Catastro ha de saber que cuenta con esa base firme, que le proporciona la certeza jurídica que precisa para su labor. La llamada angustiosa hecha hallará eco y solución en la aportación que le facilite el Registro de la Propiedad. Ciertamente, si el Catastro ha de ser general, el ideal sería que el Registro alcanzase a todas las fincas del territorio en que uno y otro operan.

Y si éste es parcial, la nota de incontrovertibilidad del Catastro, o su firmeza jurídica, será también parcial, quedando el resto *sin firmeza alguna*.

Este es otro aspecto de la cuestión, a que posteriormente volveremos. Aquí interesa destacar que el Catastro ha de supeditarse al Registro de la Propiedad en todo lo que abarque éste en relación a las fincas que protege, por hallarse acogidas al sistema, mediante su inscripción. Se impone al Catastro, ineludible e imperativamente, porque no hay ni puede haber otra realidad jurídica que la registral. Y si ésta se impone a los Tribunales, ha de imponerse igualmente al Catastro, salvo la anarquía jurídica: ignorancia, error, barbarie intelectual...

Es fácil concluir: el Catastro no puede aportar un solo átomo jurídico al campo del derecho como tal, y, por el contrario, del Registro de la Propiedad, sistema registral, ha de nutrirse forzosa e ineludiblemente el Catastro, bajo peligro, en caso contrario, de la anarquía jurídica, y, en consecuencia, catastral.

La mínima involucración de esta idea ofrece el peligro de contaminación para el campo jurídico registral, actualmente perfecto.

Crudamente expresada, será la siguiente: el Registro no precisa del Catastro para nada en su misión jurídica específica, al paso que el Catastro necesita imperativamente de aquél. Esto no significa que no haya relación entre ellos, que después trataremos de exponer. Como no hacemos aquella afirmación por mero prurito de enfrentar,

comparar, menospreciar ni ensalzar, sino para fijar ideas que estimamos conveniente presentar en este lugar.

Saliendo al paso de cualquier interpretación de ideas desdibujadoras de lo expuesto, hemos de precisar que, al determinar jurídicamente el dominio, encarnado en la finca, ésta se concreta con sus linderos y por su cabida. No es ésta un dato físico o estadístico, sino determinativo, jurídicamente, del espacio físico del dominio o finca, concretado a un trozo señalado de la corteza terrestre, dato imprescindible, si ha de ser fijado gráficamente, mediante líneas, en un plano, el contorno de la finca. La determinación de cabidas es idea netamente jurídica, en cuanto hace referencia al dominio, encarnación de finca. Jugando, por lo tanto, en este extremo idénticos argumentos que nos han servido para las conclusiones anteriores: es dato jurídico preciso, como base jurídica del Catastro, que no nace de éste, sino que lo determina el Registro, imponiéndolo a aquél, salvo que, por su cuenta, lo haya fijado, pero que, aun en este supuesto, entra en el campo de lo jurídico, que haya tomado a su cargo el Catastro, y sin mayor valor, jurídicamente considerado, que el de que el Catastro, por sí mismo, le ha conferido, de servirle para el trazo de las líneas configurativas de la finca en el plano.

Veamos ahora lo que el Registro puede ofrecer y debe imponer al Catastro, del mismo modo que el médico sopesa lo que para su labor profesional le ofrece la farmacopea. El Registro le dirá quién es el titular. Y la cabida de la finca. Son datos esenciales que le interesan. No le interesan, aun cuando lo manifieste, el cultivo y su valor. Debería ser obligatoria la constancia de la cabida. ¿Cómo lo ha logrado el Registro? En realidad, ello no debe importarle al Catastro.

Los juristas lo saben. Y saben, además, que es algo perfecto dentro de la limitación humana.

En líneas generales, hay dos clases de inscripciones: unas tienen, desde su fecha, valor absoluto, incontrovertible; y otras no ganan este valor hasta el transcurso de cierto período de tiempo. Ambas modalidades hacen referencia no sólo al titular de las fincas o dueños, sino a la cabida de las mismas. Mediante la suspensión de efectos, interinamente, logra dar entrada en el sistema a la vida que extrarregistralmente le cercaba.

Con este mecanismo sencillo, pero rodeado de todas las garantías

precisas, en un complicado juego en que intervienen Autoridades judiciales, Notarios, Registradores, títulos públicos o privados, presunciones lógicas, consideraciones humanas, publicaciones, edictos, citaciones a interesados, etc., etc., según las diversas modalidades y supuestos a que se contrae la inscripción, se logra aquel valor absoluto, inmediato en su caso, y se eleva a tal rango el relativo, cuando, durante el período de interinidad, haya quedado patentizada, por no existir contradicción, su realidad vital, en cuanto haya de trascender a tercero. Del mismo modo que, sin esa exigencia de trascendencia, podrán producir efectos absolutos directos e inmediatos las inscripciones que lo merezcan por las garantías exigidas y logradas en los procedimientos inmatriculadores adecuados.

Todo ello envuelto en la sutilísima atmósfera purificadora y esterilizante de intenciones torticeras, de la buena fe, como principio básico para la aplicación del sistema.

En su propósito de dar entrada al recinto y sistema registral a inscripciones inmatriculatorias o rectificar cabidas de inscripciones anteriores, se sirve el Registro de diversos medios, según los datos, títulos y documentos que aporta quien pretende la inscripción o rectificación de cabidas. A la vista de los mismos, dicta sabias providencias, dándoles diferente poder de presunción de realidad, según la valoración que a tales efectos hace. De este modo, un expediente de dominio merecerá ser inscrito con plenitud de poder, de igual modo que podrá ser inscrita por sí misma una escritura pública anterior a la fecha que señale, y por el contrario, exigirá el transcurso de un período interino de dos años de suspensión de efectos para una primera inscripción lograda en una forma indirecta en los casos en que lo consienta.

Si el sistema registral, análogamente, decide aprovechar los datos que le suministra el Catastro para ese cálculo de presunción de probabilidades de certeza que utiliza accidentalmente para llevar al sistema la realidad extrarregistral, habrá de calibrar previamente su valor presuntivo para darles un mayor o menor valor subsidiario y, en su caso, extremar las previsiones y cautelas que el rigor de su propio sistema le exige para entronizar como verdad incontrovertible la inscripción pretendida, que a ello aspira al acogerse al sistema.

Antes de continuar, podemos sacar la siguiente conclusión: en este supuesto, el valor jurídico de la inscripción no se hallará en el

Catastro, que suministra los datos, sino en el Registro y su sistema.

Podemos pasar ahora al examen crítico de la calibración, por el sistema del Registro, de los datos del Catastro.

Con la certeza y objetividad peculiares de aquel sistema, ha tenido en cuenta el escaso valor presuntivo de tales datos catastrales, jurídicamente considerados: declaraciones de los propietarios, juntas periciales, actas de deslinde, sin defensa, tal vez sin conocimiento, de ausentes, incapacitados, etc. Sólo en la letra de la ley, tal vez.

Consecuentemente, ha dictado una regulación acertada; si en el número 5.º, letra A, del art. 298 del Reglamento Hipotecario, valora justamente los datos catastrales, permitiendo su inscripción, en otros supuestos de exceso de cabida exigirá, para lograrla, el proceso determinado en el art. 205 de la Ley, logrando la rectificación pretendida con mayores presunciones de realidad.

Y, en términos generales, es posible asegurar que actualmente el Registro refleja exactamente la realidad jurídica, tanto en las imposiciones absolutas como en las interinas, enlazadas éstas con la vida extrarregistral por el cordón umbilical que, a través de la inscripción provisional, las nutre de aquella vida externa, hasta adquirir plena vitalidad jurídica. A través del siglo de su implantación, ha decantado la realidad jurídica, hecha verdad absoluta, en maridaje perfecto de la hondura y reciedumbre de su mecanismo con la finura jurídica de sus servidores directos, Notarios y Registradores.

Como ejemplo curioso de esta finura, en relación con las matizaciones del juego del sistema registral y el Catastro, a los efectos que examinamos, exponremos el siguiente: la finca de A., lindante con un río, ha ganado, por accesión, una faja de terreno a lo largo de la orilla retrasada del río; si la diferencia de cabida, o ribera acrecida, puede inscribirse en el Registro, en virtud de la declaración de este hecho consignada en el título posterior, transmisor del dominio de la finca, utilizando lo dispuesto en el apartado 5.º, letra B, del citado art. 298 del Reglamento, por haberse realizado el Catastro después del crecimiento de la ribera por retirada paulatina del cauce del río, o de su mutación, en su caso, nos hallaríamos en presencia de la utilidad y eficacia inmediata del Catastro, por sí mismo, con el alcance jurídico que concretamos. Mas no sería difícil observar que nace su poder de una determina-

ción puramente física, y no jurídica, y que, en realidad, esta circunstancia física del cauce del río, constatada como tal por el plano catastral, ha ofrecido al Registro la prueba de su variación como base de la presunción de certeza que exige para proteger jurídicamente la diferencia que inscribe, con todo el alcance que el sistema registral le confiere.

Pero si el Catastro no señala la alteración del cauce, por no haberse producido a su confección, sin duda el Notario hará constar la accesión y el aumento de cabida por dicha causa, y el Registrador no inscribirá tal exceso por falta de previa inscripción a favor del transmitente, corriendo el exceso su suerte e inscribiéndose en la transmisión posterior que el adquirente realice, previa publicación de edictos y suspensión de efectos. Pues bien, es seguro que si esta finca es dividida materialmente, al efectuarse esta segunda transmisión por venta o herencia, formándose varias fincas perpendiculares al río, Notario y Registrador, actuando con la matización que, jurídica y físicamente exigen los campos específicos y peculiares de Registro y Catastro, coordinables en su día, señalarán e inscribirán, respectivamente, las fincas nuevas e independientes formadas, determinando en cada una de ellas la parte correspondiente a la cabida anteriormente inscrita y la parte correspondiente a la sección de ribera acrecida a la misma que cae dentro del lindero del río, exceso de cabida que, en su día, transcurridos dos años, tendrá pleno valor jurídico, como el resto inscrito lo tenía antes del proceso purificador de la diferencia. Fincas físicas, cada una de ellas, con porción acrecida a la ya inscrita. Tal vez sea conveniente consignar ahora que no existe mayor peligro para el actual sistema jurídico del Registro, logrado con la perfección que proclamamos, que sobreestimar el contenido del Catastro a efectos inscriptorios, que originará, sin duda, que aquél quede maculado. Sin fundamento alguno, como vemos, además.

Estamos seguros de que las consideraciones expuestas escandalizarán a muchos.

Porque se da el caso peregrino de que, pareciendo que la atención del Catastro habría de dirigirse preferentemente a lograr una equitativa y justa distribución de impuestos, con arreglo al valor de las tierras, señalado con tal precisión y exactitud que no pudiera producir el resultado de que en provincias notoriamente pobres va-

lieran las fincas más que las iguales de provincias notoriamente ricas, problema cuya acertada solución llevaría consigo las de rapidez de confección catastral, generalidad y uniformidad de criterios evaluatorios, coordinación de trabajos regionales y de normas para la fijación de utilidades, etc., etc., y, naturalmente, los puramente agronómicos y perimétricos, que son básicos y fundamentales, se dirige aquella atención preferentemente al aspecto jurídico del mismo, absorbiendo la actividad crítica e intelectual de los comentadores y defensores del Catastro.

Y se ha formado un tópico, nutrido de admiración y deseo, que lo sitúa en el ápice de la juridicidad inmobiliaria. Es la panacea jurídica, por fin descubierta, según criterio general.

Mito catastral de casi imposible superación, que, no obstante, intentamos aquí.

Nace aquél en un ambiente en que se precisa un anhelo firme que quiere plasmarse en leyes específicas, en un mundo jurídico en formación, incipiente y poco apto para la finalidad pretendida, lo que necesariamente ha de provocar difuminación de ideas, contornos confusos en la tarea legislativa inicialmente emprendida en que todavía nos hallamos, si bien el estado jurídico actual acusa la presencia de cuerpos sólidos entre la nebulosa circundante.

Al igual que el anhelo de agua potable se tradujo en los viejos acueductos pétreos que admiramos, y que ahora sustituímos por tuberías aptas para la aplicación del principio de los vasos comunicantes.

El arranque legislativo tiene lugar, a los efectos que examinamos, en el proyecto particular del Catastro, presentado a las Cortes por don José Echegaray, por Real decreto de 25 de enero de 1904, que es la base de la Ley de Catastro Parcelario de 23 de marzo de 1906, piedra angular del sistema catastral.

Su base 8.^a declara que el Catastro ha de servir para titular e inscribir las fincas... estableciendo «títulos reales de propiedad»; y el 37 de la Ley dice: «la cédula de inscripción en el libro catastral tendrá todo el valor legal y jurídico de un título real».

Se muestra la aspiración a lo jurídicamente más perfecto, vigoroso y eficaz, que resume en lo que llama «título real». Término posteriormente utilizado en otras disposiciones legales: de «valor ju-

rídico incontrovertible», en la exposición del Real decreto de 3 de abril de 1925.

Parece así querer elevarse el Catastro hasta quedar convertido en el órgano jurídico máximo; en la culminación de un sistema jurídico inmobiliario de insuperable perfección.

Se percibe su creencia de que sólo mediante el mismo y la ayuda que presta al Registro de la Propiedad alcanzará éste la perfección jurídica de que carece; y en íntimo enlace ambos, formarán un cuerpo pleno de armonía, obra maestra insuperable, capaz de suscitar la admiración de todos. Y la suscita, sin duda, en casi todos, por lo menos.

De esa admiración es fácil pasar a la creencia de que el Catastro ha arrastrado a su órbita al Registro de la Propiedad, absorbiéndolo al perfeccionarlo, creando un título real que antes no existía.

Se realza el Catastro jurídicamente hasta dejar en la penumbra, como mero accesorio, al Registro de la Propiedad, vacío de su contenido jurídico si no lo revaloriza al verterlo al cuerpo del Catastro, que le presta el valor de que carecía por sí mismo.

No opinamos así; se trata, para nosotros, de un fenómeno de accesión jurídica por avulsión de ideas. En el fondo, una herejía jurídica. Porque el Catastro no le presta valor jurídico alguno al Registro, siquiera sea esa la pretensión que alega, como veremos más adelante (antes dimos la demostración de su imposibilidad, en términos generales).

Hasta aquí sólo ofrece la promesa de un sugestivo resultado que, teóricamente, le seduce, y cuya realización examinaremos.

Y en el fondo, la seducción nace, principalmente, de que promete para el sistema inmobiliario registral en que se interfiere las características que, precisamente, sugestionan a los juristas e hipotecaristas, de que carece todavía el sistema de Registro de la Propiedad. Son las siguientes: valor jurídico absoluto de la inscripción; generalidad o universalidad extendida a todas las fincas: el Catastro abarca necesariamente las que integran su territorio, sin excepción, y en consecuencia, todas ellas tendrán, después de catastradas (obligatoriamente) un valor absoluto, que es tanto como imponer la inscripción obligatoria y el rechazo de toda contratación no inscrita. Esto es seductor en apariencia y atrae, de retruque, a los juristas, que deducen que las notas deseadas son proyectadas en el

sistema registral, que las impondrá para que después sean reflejadas en el Catastro mediante la coordinación de Registro y Catastro. Es un espejismo fatal. Imposible, indeseable.

No puede ocultar lo inocultable: que el Catastro quiere hacer suyo, dándolo como suyo, el contenido del Registro. Pero el Catastro no descuida su manipulación: la base 7.^a del expresado proyecto declara que el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones hermanas.

Esta llamada a la hermandad se repite: art. 2.º, adicional del Decreto de 3 de abril de 1925, que invoca la necesidad «de coordinación de Catastro y Registro»; y el art. 289 del Reglamento del Catastro, de 30 de mayo de 1928, que la centra en «la correspondencia de uno y otro».

Se nos hace preciso ahora detenernos unos momentos en los dos conceptos: «título real» y «coordinación», desmontándolos, sin perjuicio de volverlos a montar y desmontar cuantas veces lo consideremos conveniente.

TÍTULO REAL.—Lo desmesurado de su alcance, en su iniciación, en la Ley de 1906, se adivina a la lectura de sus arts. 34 y 38: el avance catastral producirá todos los efectos tributarios, *jurídicos* y administrativos; y a partir de la fecha en que comience a regir, ningún Juez, Tribunal, Oficina administrativa, Notario ni Registrador de la Propiedad, admitirán reclamación alguna, ni otorgarán documento público, ni practicarán inscripciones ni asientos en los Registros de la Propiedad, que se refieran a un inmueble perteneciente al solicitante, sin que acompañe al título de propiedad el plano correspondiente, si está formado el Catastro, o una hoja del *Registro del Catastro* (?), debidamente autorizada, en el período del avance.

La encarnación del «título real» es la «Cédula Parcelaria» del número 4.º del art. 28.

Fácil es colegir el porvenir reservado al Registro de la Propiedad, en tremenda y revolucionaria absorción catastral de todo el campo jurídico, ideada con total indiferencia hacia la realidad vital en que operaban. Ley de baldíos, podría parecer

Pero han pasado muchas aguas por bajo los puentes, en estos cincuenta años; tantas, que nos permiten calificar el sueño inicial

como de «delirio jurídico». Y desvanecerlo, para tranquilidad, por lo menos nuestra.

Porque, rotundamente, situamos todas las posibilidades de actuación jurídica del Catastro en las dos únicas posiciones :

Primera. Si el Catastro es general, o sea, de todo el término que abarque ; si ha de ser absoluto, en sus efectos jurídicos, imponiéndose como verdad incontrovertible a Jueces, Tribunales, Notarios, Registradores, particulares, etc. ; si se ha de reflejar en la «Cédula Parcelaria», y si ésta ha sido basada en los datos jurídicos aportados al Catastro, podemos concluir : tendrán valor absoluto, como reflejo de la realidad jurídica incontrovertible, en el régimen inmobiliario español, no sólo el transfundido al Catastro por el Registro de la Propiedad, sino toda la quincalla jurídica catastral restante que, por cierto, es de un volumen desmesurado. Todo valdrá y será uno y lo mismo. Calificaremos esta posición de «pesadilla jurídica». Amenazante para el sistema jurídico español actual, que conocemos y admiramos ; befa y escarnio para el del Registro de la Propiedad ; herejía jurídica máxima ; catástrofe catastral, etc.

Segunda. Limitando racionalmente el sueño que desciframos, esta posición consistirá en lo siguiente : la actuación del Catastro será diferenciada : en cuanto a las fincas cuya inclusión y determinación en el mismo se deban a las inscripciones vigentes en el Registro de la Propiedad, tendrán el valor jurídico que éste les preste según el sistema registral, y las procedentes de la quincalla catastral no tendrán más valor que el tributario, fiscal y administrativo que proceda, y *ninguno jurídico*, salvo el que le den los sistemas jurídicos extracatastrales que se los confieran, en su caso. En consecuencia, tendríamos «Cédulas Parcelarias» de dos categorías : de primera y de segunda.

Calificaremos esta posición de «usurpativa del Registro de la Propiedad», realización de la «accesión jurídica por avulsión de ideas», mediante un escamoteo jurídico, por el que se traspasa el vaso de la mesa registral a la mesa catastral, pasando rápidamente sobre ambas mesas el trozo de cédula parcelaria del paño catastral.

Juego ilusionista de verdadero mérito, que también en lo jurídico existen, incluso superiores al presente, si bien no es éste el momento de exhibirlos.

COORDINACIÓN.—Los legisladores de 1906 no precisaron el concepto de «coordinación», pero resulta fácil, situándonos en el clima jurídico del momento en que concibieron la idea, perfilar cuál sería su contenido y desenvolvimiento ideal. Pensaron, en primer lugar, que todo el contenido del Catastro, que efectuasen a su creación, tenía un valor de incontrovertibilidad, nacido de la misma perfección de su creación, jurídicamente considerada. Como consecuencia, igualaron, a efectos prácticos, el contenido jurídico tomado de los títulos amparados por el sistema del Registro con el de los forjados por los mismos, quincalla catastral, como resultado de sus trabajos catastrales. Y llegaron a la cédula parcelaria, título real incontrovertible, y al «Registro del Catastro».

Lo restante—coordinación—, partirá de ello, y resultará sencillo: el titular llevará en el bolsillo el título real, gráfico y jurídico, determinándose polígonos y parcelas, físicamente, y titularidad, jurídicamente; apto para la contratación inmediata, sin dilación alguna. Con tal título, «sin el que el Notario no autorizará documento transmisor, ni el Registrador inscribirá», el titular controla y manda, por delegación del Catastro, que le transmite ese vigor, que dice haber logrado al crearlo, la labor profesional de uno y otro.

Consecuentemente, nada le impedirá al Catastro, en este orden de control, ordenar al Notario que no autorice escrituras sin presentación de la «cédula», en la que constará y de la que tomará el número del polígono y de la parcela, transcribiéndolos, e igualmente ordenar al Registrador que comuniqué al Catastro todas las alteraciones y transmisiones que inscriba, para su constancia catastral en la «cédula renovada». Podrá aquel tomar la numeración de polígono y parcela de la escritura, que habrá de contenerlos. Y le será fácil al Registro, efectuar la coordinación, siquiera al hacer la «comunicación» se dé cuenta de que «coordina» el Registro, como elemento jurídico, al Catastro, supeditándolo a éste, de hecho. Por otra parte, no habrá dificultad territorial, cualquiera que sea el lugar del otorgamiento de la escritura, ni el Registro al que corresponda, por razón de la finca, puesto que la «cédula» es utilizable en todo el territorio nacional, constando en ella el polígono y parcela.

Y ello nos permite deducir el siguiente principio de coordinación: «No hay «coordinación» hasta que haya «cédula». Como no hay «cédula» sin Catastro».

Principio tal vez intuído, pero enunciado con excesiva generalización que, no obstante, comprende en sí mismo el principio señalado por el legislador del Real decreto-ley de 3 de abril de 1925, suspendiendo la coordinación hasta la creación del Catastro en todo el territorio nacional.

Es el producto, tal vez nacido de una idea equivocada y excesiva acerca del valor jurídico del Catastro, o tal vez del propósito de una absorción, por el mismo, del valor del Registro, pero que, en sus consecuencias en razón de la «coordinación» como pieza del mecanismo jurídico, se muestra de acuerdo con la lógica, y revela un cerebro perfectamente organizado.

Y podrá, además, mediante el juego expresado, afirmar que ha logrado la máxima movilización de la propiedad inmobiliaria, e incluso que la «cédula» tiene el valor de un título de la Deuda pública, que entonces parecía el supremo éxito.

Mas, apliquemos ahora el concepto «coordinación» al momento actual :

Vamos a suponer que el Catastro ha comprendido que el tópico catastral en que se inició es un error ; que se da perfecta cuenta de que la creación del «título real» es una herejía jurídica dentro del sistema inmobiliario español, en que necesariamente ha de situarse ; que su misión primordial no es la jurídica, sino, sencillamente, la de facilitar las reclamaciones que, por razón de tributación, se formulen por causas justificadas. En este orden de consideraciones es posible que le asalte el escrúpulo de que pueda pagar quien no es realmente titular, por haber transmitido su propiedad, ya que no puede dudar de que uno u otro habrán de satisfacer el impuesto de que responde la finca, incluso con hipoteca legal.

Si se sitúa en este plano, se dará cuenta de que la pretendida «coordinación» se convierte, y es, en esencia, *una información*, que ha de solicitar del Registro de la Propiedad en cuanto a los documentos acogidos al mismo, como habrá de solicitarla de cuantas oficinas y centros pudieran suministrarlos.

Sinceramente creemos que no es dable preocuparse demasiado : todo dueño tiene interés inmediato en lograr el alta de contribución a su nombre, como el enajenante lo tiene de obtener la baja ; podrá, si se quiere, estimular este deseo particular obligando a hacer las oportunas declaraciones, e incluso sancionar con multa su incumpli-

miento. Declaraciones a efectuar, como es lógico, ante el Catastro, y nunca en el Registro de la Propiedad. Toda llamada que haga a éste solicitando su intervención directa sólo tendrá un aspecto de ruego o solicitud de información, y, en otro caso, se podrá afirmar que no ha sido despejado todavía el clima de confusión jurídica, ni las pretensiones de este orden en que nació el concepto «coordinación».

La intervención que se solicite tiene sus propios límites, que son: a) su utilidad, no coordinativa, sino meramente «informativa», que acabamos de mostrar, no requiere llamada alguna directa al Registro; b) la posibilidad de que éste pueda acudir a la llamada, máxime si se pretende imponérsele como obligatoria, sin que ello origine perturbación alguna en el régimen inmobiliario y contractual vigente; y c) que el mecanismo de «información» que se pretenda sea adecuado a su finalidad.

La vía normal de la información se traducirá en la «comunicación» por el Registro al Catastro de haberse inscrito un documento de transmisión del dominio de una finca.

Habrà de saber de antemano cuál es el polígono o parcela catastral para que sirva de algo la información al Catastro, al que se le «comunica». Difícil es esto. Un medio de lograrlo sería que el Catastro facilitara a todos los Registros de la Propiedad, cuyo servicio auxiliar informativo solicita, el Plano Topográfico Parcelario de su territorio, a la vista del cual pudiera el Registrador ubicar las fincas en los polígonos y parcelas que se citasen en los documentos presentados a inscripción. Ignoramos si ello es posible. En todo caso, sería curioso observar que en estas comunicaciones no interesaría poner en antecedentes al Catastro de los diferentes tipos de inscripción, absoluta o de efectos diferidos, ya que no tendrían finalidad jurídica.

Y que si se pretendía extender la *información* a los documentos no inscribibles, presentados a efectos del pago del impuesto de derechos reales, resultaría imposible de ubicar las fincas por polígonos y parcelas (necesario para la información), a menos que todos los Registros de España (y Abogacías del Estado) estuvieran provistos de todos los planos de todos los territorios donde el Catastro existiere, ya que los documentos pueden otorgarse en cualquier territorio y no necesariamente en el del lugar de la finca.

No cabría tampoco, en aras de una innecesaria y casi superflua *información*, que por otros medios puede ser lograda, como vimos, pretender que se aporte para formalizar la escritura una certificación del Catastro acreditativa de su polígono y parcela como requisito necesario, suspendiéndose la inscripción en otro caso. (¿Cómo saber si corresponde a la finca?)

Medida inútil, que no detendría la contratación privada, que dificultaría la pública, que colocaría en mejor posición a aquélla que a ésta, que irrumpiría en el sistema civil y registral anárquicamente, pues no podría imponerse la nulidad de los documentos contraventores de la imposición; que no quedaría justificada como obra de razón y finalidad en un criterio informativo, como antes tuvo justificación en el pensamiento del legislador de 1906, que facilitaba los datos poligonales en la «cédula» presentada, que exigía la previa creación de todos los Catastros parciales (en el Real decreto-ley de 3 de abril de 1925); y que movilizaba la propiedad inmobiliaria, que ahora, por contra, se frenaría hasta donde llegara el acatamiento, más que dudoso, de lo ordenado por parte de los funcionarios a quienes se conminase, provocando a la postre el espectáculo de que fueran admitidos los mismos títulos por el Catastro, a efecto de altas y bajas contributivas, salvo que se decidiese su propio anacronismo e inutilidad como tal. Y desde luego, no se nos pasaría por alto que, con el pretexto de obtener una información jurídica encubierta en la idea de «coordinación», se solicitaba una información catastral (polígono y parcela) fuera de su misión y de su alcance.

No; la certificación del Catastro no puede tener otro enlace con el Registro, en este aspecto, que el de servirle de medio de comprobación de valores, entre los que la legislación del Impuesto de Derechos reales señala. Y ninguno con la contratación notarial.

Vamos, por último, a examinar otro supuesto: el de que el Catastro supiera situarse precisamente en el estadio de los sistemas civil y registral vigentes en España, que sucintamente hemos señalado, y decidiese hacer una creación propia. Un sistema español de Catastro. No una imitación de los sistemas extranjeros. Superior o inferior a éstos, luego lo veremos, pero el único español posible.

Partiendo de las bases contrarias a los extranjeros, que son las españolas: de un Registro no absoluto, sino aquel que antes llamábamos de terceros, finísimo; de un Registro que se va formando

paulatina y depuradamente, decantando realidades jurídicas incontrovertibles de hecho y de derecho; de un Catastro realizado con perfección técnica, pero imperfección jurídica, no total, sino de creación paulatina, por territorios; de una aspiración a purificación de Catastro y de influjo decisivo del Registro sobre aquél, jurídicamente considerado, sin o con «cédulas», pero con valor incontrovertible del Registro como único «título real», comunicado al Catastro; con ubicación de las fincas registrales *en el Plano catastral*, cualquiera que sea su utilidad, más o menos dudosa; con la «coordinación» que sabe lo que se propone, que se organiza a la finalidad que busca y actúa con los medios de que dispone.

Sistema español de Catastro que, tal vez, además de ser el único adecuado al sistema jurídico español, resulte superior a los extraños, como tantas otras veces.

Por de pronto, que en la «hermandad de ambos cuerpos» no los haga gemelos. Menos todavía siameses. Y de ningún modo, monstruo sobre monstruo, sitúe el noble órgano jurídico en el cuerpo del Catastro, sustrayéndolo del del Registro de la Propiedad. Que no haga de la «coordinación» un acueducto, como hizo un mito jurídico del Catastro.

Podría ser edificado sobre las siguientes bases:

Primera. A la creación o confección del Catastro.—En este período, el Catastro se basa en los títulos de propiedad que se presentan, a más de otros medios que ahora no interesan; si entre ellos hay documentos inscritos en el Registro de la Propiedad, el Catastro pondrá nota a continuación, en el título presentado, haciendo constar el polígono y parcela catastral, con lo que dicho título contendrá exacta referencia de los datos catastrales y de los jurídicos, quedando coordinados en tal forma.

Ahora bien: los datos jurídicos son exactamente, en cuanto al titular, los del Registro, como se ve, y se imponen al Catastro inexorablemente; en cuanto a la cabida, ocurrirá exactamente lo mismo, si bien el Catastro, en sus planos, podrá y deberá demarcar la cabida real que a su juicio técnico compruebe sobre el terreno, siquiera jurídicamente, en el título, sea mayor o menor, si bien para estos supuestos la línea sería doble, puntuándola en el plano con diferenciación, por analogía con lo dispuesto en el art. 47 del Reglamento de 30 de mayo de 1928, y sin aplicación de los arts. 54 y 55.

Tendrá las posibles utilizaciones prácticas que luego indicaremos. Por su parte, en el Catastro así formado constará la numeración, foliatura, etc., que la finca tiene en el Registro de la Propiedad, tomadas del título presentado. Ese título, copia presentada para la iniciación del Catastro, así coordinada por nota puesta en ella, aún no ha llegado al Registro de la Propiedad después de esta primaria coordinación. Es un medio todavía, para otro fin más completo. En este punto puede seguirse un criterio u otro: el primero será el que el Catastro tenga obligación de comunicar al Registro que ha puesto la nota «coordinativa» en el título exhibido, finca número X, y, consecuentemente, el Registro anote a su vez, al margen de la inscripción de ésta, el número de polígono y parcela que tiene en el Catastro; el segundo será que no tenga esta obligación inmediata, puesto que igualmente sin ella, a su debido tiempo, se tomará razón de ello en el Registro, como veremos después.

Con posterioridad a la creación del Catastro.—En este período llegarán al Registro títulos basados en inscripciones anteriores. Podrá ocurrir que en el documento que ha servido de título anterior constase o no constase la nota catastral de fijación de polígono y parcela a que antes nos hemos referido. Si constaba, el Notario habrá debido hacerlo constar en el título transmisivo que se presenta a inscripción, obligatoriamente. Y el Registro, a la vista de ello, procederá como sigue: si ya constare también la referencia catastral anotada, por haberle sido comunicada por el Catastro (en el criterio de obligatoriedad de esta coordinación primaria), o por razón de otras transmisiones anteriores, comprobará la «coordinación» complacidamente; y si no constaba la referencia catastral (por no obligatoriedad de aquella notificación de Catastro a Registro), la practicará el Registro ahora, consignando en la inscripción que efectúe el número de polígono y parcela que le muestre el documento. ¿Lo comunicará, a su vez, al Catastro? En nuestro afán de simplificación, no lo estimamos necesario, puesto que, por su propio paso, en su día, al pretender el alta de contribución, ese título llegará al Catastro, que podrá «coordinarse» consignando en su libro el número registral de la finca.

Veamos ahora el supuesto de que en el documento que ha servido al Notario de título del transmitente no se hubiera consignado la

nota de referencia : ni el Notario ha podido mencionar nota catastral alguna, ni el Registro puede actuar coordinativamente todavía ; pero en su día, al ser presentado el título en el Catastro a efectos contributivos, deberá éste poner la nota «coordinativa» de referencia al polígono y parcela, iniciándose así el proceso coordinativo que hemos indicado.

Puede todo ello combinarse, facultando a los titulares para obligar al Catastro a esa iniciación, presentando los títulos para la consignación de la nota inicial en cualquier momento.

Anotaremos aquí la posible utilización de los datos catastrales en relación a la mayor cabida resultante del plano, después de una coordinación efectuada en la forma expresada, para dar entrada en el Registro a las rectificaciones en cuanto a la inscripción, etcétera, etc., si bien señalaremos que, en todo caso, ello será en virtud de las disposiciones jurídicas que dicte la Ley Hipotecaria para su propio sistema. Y podríamos comprobar, imaginariamente, la perfecta correlación de sistemas de Registro y Catastro, sin interferencias, con utilización, cada uno, de su propio juego, en los supuestos de aplicación del art. 205 y análogos. Apuntaremos aquí que, gracias a ese deslinde e independencia de campos, no resulta preciso que las rectificaciones de cabidas o transcurso de los dos años de suspensión de efectos de determinadas inscripciones sean también «coordinadas» directamente en el Catastro, por ser cuerpo privativo del Registro, y éste su fuente directa de información para el particular.

Segunda. En forma análoga se procederá en los casos de segregaciones, agrupaciones y divisiones materiales de fincas, haciéndose las oportunas referencias a los polígonos, parcelas e inscripciones de las fincas a que se contraigan.

Siempre el Catastro toma los datos jurídicos que le impone y le suministra el Registro. Se coordina sobre el título jurídico. Y en éste se identifica como finca catastral, cumpliéndose el principio lógico: el Catastro proporciona y da información física (polígono y parcela) al Registro, y éste da a aquél información jurídica incontrovertible.

Sinceramente confiamos en los resultados satisfactorios de este sistema. Incluso creemos que con él queda abierto el camino al primitivo anhelo de creación de cédulas parcelarias, títulos reales, que

serían de primera categoría, y que, no obstante el juego de ilusionismo que hemos denunciado, tal vez seduzca todavía a algún recalcitrante.

De todos modos, comparando el Catastro conseguido con este sistema con los extranjeros, tendríamos: a) que éstos disponen de un Catastro que tiene una serie de utilidades. Las mismas, exactamente, que el logrado por nosotros; b) que aquéllos, jurídicamente, gozan, o tal vez sufren, de un sistema inmobiliario que dicen ser absoluto. Nosotros, por el contrario, sólo disponemos de un sistema relativo, que antes llamábamos «de terceros». Finísimo. Muy superior al absoluto; c) que aquéllos disfrutan de un alcance general de todo el territorio nacional, pues nada ha quedado, ni quedará, fuera del Registro, obligatorio y sin duda de perfección y regularidad contractual y titular garantizada perpetuamente respecto de todas las fincas, aunque para ello hayan tenido que efectuar una leva de fincas forzada, general, impuesta coactivamente, y en consecuencia con un estilo «catastral» desenvuelto y ligero, que horrorizaría a nuestros meticulosos hipotecaristas. Nosotros, en cambio, disponemos de un cuerpo de fincas inscritas, seleccionadas registralmente del aporte de las antiguas Contadurías de Hipotecas y de las nuevas inscripciones filtradas y purificadas por la sabiduría y humanidad del primitivo art. 20, hoy 205, expediente de dominio e informaciones de posesión, tan útiles y, posiblemente, readmitidas en su día, cuerpo que, ciertamente, es parcial, pero que aspira a ser total, a través de un incesante aumento de inscripciones que, a compás de la realidad y certeza de su contenido, se produzcan en términos que justifiquen su incontrovertibilidad jurídica respecto de terceros, que es, precisamente, lo humano y suficiente. Muy superior a aquéllos; y d) que tienen un personaje fabuloso: Juez-Notario-Registrador. Nosotros también los tendremos, pero cada uno en su sitio. En el que deben ocupar.

Pongamos un ejemplo aleccionador, casi demostrativo de todo lo que exponemos e incluso revelador del juego de ilusionismo jurídico denunciado en líneas anteriores.

Aquel que se propone comprar una finca procederá en la misma forma que cuando proyecta comprar un Goya: se cerciorará primero de la existencia real del cuadro, directa y personalmente, viéndolo, y no por medio de una copia del mismo, por confusión.

examinará luego su estado material, los posibles deterioros de cualquier clase que sean y obtendrá la garantía pericial de que es un auténtico Goya. Por último, decidirá o no su adquisición en el precio señalado.

Por su parte, el posible comprador de la parcela se cerciorará de la existencia real de la misma, desplazándose al campo, aun cuando se halle reproducida en la cédula parcelaria que le exhibe el vendedor, máxime teniendo en cuenta que pueden haber variado sus cultivos o helado el arbolado, y para saber quién es el dueño, acudirá al Registro de la Propiedad, donde se cerciorará en forma incontrovertible de tal extremo, obteniendo un certificado decisivo. Si le preguntamos seguidamente para qué le ha servido el «título real», quedará sorprendido. Y más sorprendido todavía si le aseguramos que ha sido la garantía jurídica de incontrovertibilidad del título de vendedor, lograda mediante un aparato complicado, una de cuyas piezas es la «coordinación» de Catastro y Registro de la Propiedad.

Contestaremos por él: para nada útil, directa ni indirectamente. No podíamos esperar otra cosa, porque el «título real» no es más que una doble reproducción de dos realidades comprobadas directamente y que, necesaria y racionalmente, debe comprobar en sus originales: certeza terrestre y Registro de la Propiedad.

Y añadiremos: el Registro de la Propiedad ha actuado exactamente como esperábamos: dándole la seguridad jurídica que buscaba.

En cuanto al Catastro, jurídicamente no le interesa, puesto que el Registro ha colmado su anhelo jurídico. Y en cuanto a la parte física y gráfica, tampoco le ha sido útil, pues ni siquiera le ha evitado el desplazamiento al campo.

Y resultaría pueril sostener que se ha ahorrado el certificado del Registro, o que le resultará más cómodo y seguro localizar personalmente la finca ofrecida, por los datos de polígono y parcela, a la vista del plano, que mediante inquisición directa del labrador, propietario o colindante que le acompañen, que pueden darle el cambio que supone no dieron al Catastro.

De cuanto llevamos expuesto, podemos sacar las siguientes conclusiones: el Catastro, en su iniciación, se justificó como aparato para llegar al «título real». Para lograrlo, ha de apoyarse jurídica-

mente en el Registro de la Propiedad. Siendo el Catastro general, toda la propiedad territorial ha de hallarse inscrita en el Registro de la Propiedad, único suministrador de incontrovertibilidad jurídica. Para ello se precisaría que la inscripción registral fuera obligatoria, y además que toda la titulación territorial fuera perpetuamente perfecta, ya que es la única inscribible. Si basándose en que ello existe pretende montar la «coordinación», resultará ésta tan irreal como lo son en España los supuestos de que parte. Hay que replantear el estudio del Catastro, Registro y coordinación con bases españolas ciertas.

Aquí debiéramos terminar este trabajo, mas resulta que hemos llegado demasiado lejos.

Pretendiendo demostrar que del Catastro, como realización jurídica, se ha hecho un mito, buscando dejarlo reducido a sus verdaderos límites, hemos llegado a un punto en que vacila también en cuanto a su utilidad no jurídica, sino gráfica y física.

La primera reacción es de perplejidad. La inmediata, de seducción ante su análisis mediante la entrada a fondo en su entraña.

Como divertimento intelectual, ahora. Sin otra pretensión. A base, en adelante, de fantasía y atrevimiento tan sólo. Porque, en definitiva... ¿dónde nos puede conducir?

¿Acueducto, mito, charada, realidad? ¿Mito total y absoluto del Catastro, no ya jurídicamente, sino como tal Catastro? De todo hay en la viña del Señor. Porque es evidente que del mismo modo que hemos hallado un campo netamente jurídico, que el Catastro ha pretendido hacer suyo sin serlo, por tener finalidad específica propia, cumplida a la perfección por otros organismos (Registro de la Propiedad), estamos obligados ahora a examinar si las restantes finalidades no jurídicas son resueltas igualmente por otros organismos que, concebidas con independencia del Catastro, aun cuando aparezcan involucradas de hecho en él, subvienen cumplidamente a las que éste afirma ser de su exclusiva misión, justificándolas en tal forma o supervalorizándose hasta desdibujar su silueta exacta como tal, en contornos superiores y excesivos

Comencemos por la parte agronómica: Compendia, señala y determina el estado agronómico del territorio sobre que actúa. Labor concreta, realizada por el cuerpo especial de profesionales con la perfección que se espera de su indiscutible pericia. Bien sea por

masas de cultivos o con su complemento de determinación perimetral de fincas. Sin que para ello, hasta ahora, sea necesaria la reproducción gráfica en un plano. Bastando su constancia y realización documental. Sirve a sus fines primordiales de información política para las aplicaciones estatales que la precisen. Obsérvese que aquí no tratamos de si es mejor o peor que exista el plano, sino que soslayamos esta cuestión, puesto que buscamos otra conclusión independiente de ésta.

Conclusión que es la siguiente: la parte agronómica no es propiamente el Catastro como tal, teniendo vida independiente del mismo, cualquiera que sea la asimilación que se pretenda. No es el acueducto, sino en todo caso el material que para su construcción se precisa.

No es tampoco la finalidad del Catastro como tal, sino en todo caso cumplirá una de las finalidades perseguidas por el Catastro, pero aún formando parte del mismo, los términos expuestos podrán ser diferenciados mental y efectivamente. Tiene sus propios problemas y los resuelve por sí solo.

PARTE FISCAL.—Evaluación de fincas. Puede afirmarse lo dicho para la parte agronómica. Resuelve su propio problema con arreglo a los principios que adopta para resolverlos. En ello está su misión específica, su triunfo o su fracaso, y en ningún caso centra como necesario, y menos como fin propio, la determinación gráfica de la finca en el plano catastral.

Resulta ahora, por eliminación, como misión específica y privativa del Catastro, la formación del plano parcelario o parte perimetral gráfica. Labor geométrica.

Y, o bien se afirmará que tal planificación es justificación, en sí y por sí sola, de la creación catastral, o bien se sostendrá el criterio de que es esencial e imprescindible para lograr las finalidades agronómicas y fiscales del Catastro, que la exigen como elemento necesario para aquellas finalidades, con lo que se pretendería justificar plano y Catastro, identificando éste con su finalidad y con el plano.

Argumentación capciosa que vimos utilizada al tratar de su parte jurídica, y que ahora dejamos desvanecida en las líneas anteriores, que a lo sumo permiten concluir lo siguiente: la justificación del

plano es que ayuda a la parte agronómica y evaluatoria, aún extracatastral, con tal eficacia que habrán éstas de acogerse al Catastro, practicadas al unísono con él, y con identificación o fusión de cuerpos y finalidades en el único y complejo de aquél.

Es decir, que es órgano de perfección de la finalidad perseguida por la labor agronómica evaluatoria (como antes afirmo respecto de la jurídica), que atrae a su seno.

Habrà que ver si esa perfección que se pretende justifica al Catastro, que hemos afirmado que en esencia y esqueleto es la perimetración gráfica de las fincas en un plano que reproduce la superficie terrestre sobre que opera.

En este punto, ni entramos ni salimos. Quede a la consideración del lector. Pero sí haremos constar que los argumentos esgrimidos hasta la fecha en loa del Catastro, casi absorbentemente, han sido de tipo jurídico.

Y entramos en el examen del Catastro escueto o reproducción gráfica de la corteza terrestre en fincas.

En sí mismo considerado, es la formación de un plano. Ubica las fincas reales en un plano. Pero, como aquí lo examinamos, en esqueleto, despojado o diferenciado de sus secciones jurídicas, agronómicas y fiscales, *es el plano tan sólo su propio fin*. Fin cuya justificación tratamos de hallar directamente como tal fin, no como medio (siquiera se afirmase indispensable al fin último del Catastro), de otra finalidad. Su fin inmediato y único, ahora, es ubicar las fincas en un plano que reproduce la superficie terrestre que existe previamente. Ubica, pues, de la corteza terrestre al plano.

Y el plano le sirve para ubicar las fincas en la corteza terrestre, donde de hecho están ya ubicadas. ¿Para qué?, preguntaremos. ¿Qué juego de destreza es éste? ¿A qué responde en sí mismo considerado? ¿Responde a las ideas relativas de utilidad general, agronómica, fiscal y jurídica? ¿Justifican éstas el juego complicado que supone el Catastro?

¿No será algo más, que explique ahora el prestigio de esa ubicación doble, su influencia en los descubrimientos y realizaciones modernas, como un tópico consagrado a través de pensamientos poco matizados, de deducciones en bloque, y precipitadas conclusiones?

Porque, podemos añadir, para concretar los datos de la charada a resolver, que el Catastro responde a una idea matriz, anterior al

desenvolvimiento de las ideas agronómicas, fiscales y jurídicas que claman ahora por él, ilusionadas; que milenios antes de Jesucristo debió ser una realidad total, absorbente, base de desenvolvimientos fiscales, agronómicos y jurídicos, puesto que se creó armada de todas las armas, como un cuerpo propio que tendría, por lo tanto, una finalidad que se imponía como necesaria: formación gráfica del plano de fincas, como objeto inmediato y específico, bajo cuyo amparo, y como suplementarias finalidades del mismo o tal vez integrantes o identificadas con él, por carecer de órganos propios de actuación, se desarrollaran las fiscales, agronómicas y jurídicas.

Pero, como única idea matriz, la ubicación en el plano catastral de las fincas ubicadas previamente en la corteza terrestre.

Con estos datos resolutivos, habremos de remontarnos al origen mismo del Catastro.

Volvamos la mirada a las primitivas civilizaciones, madres de las actuales, creadas al amparo de la fertilización de las tierras y valles por los grandes ríos: Nilo, Eufrates, Indo, Tigris, Río Amarillo (y tal vez sería curioso, modernamente, el río Tarnese, en relación a los problemas derivados de sus terribles inundaciones, tal vez abordados desde el punto de vista que aquí interesa, a la realización de su encauzamiento y distribución con arreglo al proyecto del presidente Roosevelt, en 1933).

Fertilidad originada por la fecundación de sus valles con las crecidas periódicas de los ríos. Situándonos, con la imaginación, en el valle del Nilo, cuna de la civilización egipcia, milenios antes de Jesucristo, veremos que, a consecuencia de las inundaciones periódicas, ordinarias y extraordinarias del río, quedan borrados todos los límites de las fincas inundadas, convertida en una superficie única, corteza terrestre indiferenciada, compacta y uniforme.

A la retirada de las aguas, sería preciso situar las fincas que padecieron la inundación, en el lugar y sitio que anteriormente ocupaban en la superficie o corteza terrestre.

Bien se ve que el Registro jurídico, si existiera, no serviría a tal finalidad. Por perfecto que fuese, faltarían las referencias físicas, a puntos señalados.

Por el contrario, surge la idea primaria—ubicación—que pone su sello en el mismo nombre del aparato solucionador del problema. Katastizo, griego, etimológicamente: «distinguir por puntos».

Surgirían las precisiones básicas y fundamentales, configuradoras del Catastro, y determinativas de su vitalidad, que perdurarán mientras subsista.

A saber :

a) Principio gráfico. Necesariamente ha de determinar gráficamente las fincas que existan en la corteza terrestre antes de la inundación del Nilo. Situándolas en un plano, gráficamente, que reproduzca la superficie en fincas. Para ello, ha de hacer referencia a accidentes naturales, hitos, mojones o señales que, subsistiendo después de retiradas las aguas, permitan situar las fincas en su respectivo lugar, en la corteza terrestre, sirviéndose del plano. En una palabra : ubicación, o sea, triangulación geodésica y plano perimetral, poligonación del Catastro moderno.

b) Permanencia. O constancia sucesiva en el plano primeramente formado, de las rectificaciones y modificaciones producidas por las circunstancias posteriores, pues lo contrario sería absurdo. Moderno servicio de conservación del Catastro.

c) Finalidad fiscal y estadística, puesto que las tierras que no habían gozado de la inundación fertilizante, satisfacían un menor impuesto por tal causa. O sea, trabajos evaluatorios del moderno Catastro.

d) Base jurídica. 1) Generalidad. Obligadamente a su finalidad inmediata, tuvo que abarcar todas las fincas de todo el territorio afecto a las inundaciones. 2) Tomaría a su cargo la determinación jurídica del titular, sin pretensión de resolver este problema, tomándolo como se hallase en la vida civil sobre que operaba, anterior a toda idea de Registro de Propiedades. Pero actuó, sin duda, jurídicamente, constituyendo, a falta de nada mejor, un Registro catastral jurídico, germen, tal vez, del de la Propiedad primitivo, muy posterior a aquél. Es posible deducir que se serviría de las «declaraciones» de los propietarios «Declaraciones» que, siglos más tarde, vemos utilizadas jurídicamente en las iniciaciones del Registro de la Propiedad de Egipto, en los «Apografes», en el censo «Katoikian apografe», conservadas en el duplicado correspondiente a la «Bibliocake demosion logon».

Piedra sillar de un «acueducto» que, como vemos, sirvió primitivamente al Catastro y al Registro, superada por éste en la maravillosa construcción jurídica actual de su sistema inmobiliario, pero

que es aún utilizada en el número 2 del artículo 3.º de la Ley de 1906, provocando la antítesis jurídica de ambos, que hemos señalado.

e) Coordinación. En conjeturas y sin detalles, podremos deducir su existencia, en cuanto sabemos que la tierra «Katöke» se registraba doblemente, en la «Enkteseon bibliozeke» (de tipo civil) y en el registro especial de los «Katöke», como ramo aparte del Catastro. Y en plena fantasía, nada impedirá que consideremos como nota significativa de «coordinación efectuada», a la palabra «protos» de los papiros procedentes de «Fayun».

Podemos volver a la realidad actual. Tenemos un Catastro perfectamente logrado, incluso con «cédula-título real».

Pero ya no hay inundaciones periódicas de ríos. La perspectiva se achica y encoge. A lo sumo, de aquel precedente remoto queda una mutación de cauce de río.

Y también un flujo y reflujo de orillas, a causa de incursiones personales en los linderos de las fincas.

En ambos casos nos es útil el Catastro, jurídicamente. *En sólo ambos casos, jurídicamente.*

Para volver a ubicar, los acrecimientos y decrecimientos de las fincas, en la corteza terrestre, a la vista del plano catastral, en que se ubicaron de antemano cauces antiguos de ríos y viejas fincas, reproducidas de aquella misma corteza.

Mas observaremos, por último, que no es una labor jurídica sino física, que puede auxiliar, tal vez decisivamente, siquiera sea muy limitadamente, a la labor de los organismos de la vida jurídica: Registro de la Propiedad, Jueces y Notarios.

JOSÉ URIARTE BERASATEGUI

Notario